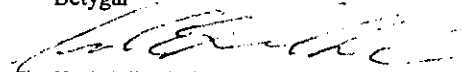


Antagen av kommunfullmäktige 2007-06-13 § 86

Lagakraftvunnen 2007-07-12

Betygar



Karl-Erik Lindholm  
Kanslichef

**Detaljplan för del av  
JURSTA (Jursta Gård)  
Bro  
Upplands-Bro kommun**

**Nr 0313**



## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande:  
Plankarta med bestämmelser (Del 1-3)  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Illustration  
Fastighetsförteckning

Övriga handlingar och utredningar som har tagits fram under planarbetet:

Trafikbulerutredning, Ingemansson, 2006-10-25.  
Översiktlig geoteknisk utredning, Ulf Johanson Geo AB,  
2004-01-27.

SYFTE, BAKGRUND	<p>Stena Fastigheter 3 Exploatering AB (nedan kallat Stena) önskar ändra detaljplanerna för de delar av fastigheterna Jursta 3:5-6, som bolaget äger, från industrianvändning till bostadsändamål och småindustri.</p> <p>Förslaget innebär ca 140 bostäder varav ca 30 bostäder i radhus och ca 110 villor samt ca 9.8 ha för småindustri.</p> <p>Planområdet är i Översiktsplan 2000 redovisat som bostads- och arbetsområde. Syftet med detaljplaneläggningen är att skapa förutsättningar för denna markanvändning.</p>
PLANDATA	
Lägesbestämning	<p>Planområdet ligger väster om Bro tätort norr om Ginnlögs väg. Det avgränsas i söder och väster av Ginnlögs väg, i norr av länsväg 840 och i öster av Kvistavägen.</p>
Areal	<p>Planområdets totala areal är ca 50 ha.</p>
Markägoförhållanden	<p>Fastigheterna Jursta 3:5-6 ägs av Stena. För övriga fastigheter, se fastighetsförteckning.</p>
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Översiktliga planer	<p>I gällande Översiktsplan 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-02-04, redovisas en utbyggnad i Bro inom ett utvidgat tätortsområde söder om järnvägen, bl a inom Jurstaområdet. För denna del av Jursta redovisas markanvändningen för bostäder och arbetsplatser.</p>
Detaljplaner	<p>För hela området gäller detaljplaner från 1970-talet, fastställda 1976-11-10 respektive 1977-01-11. Planerna redovisade uteslutande industriändamål av traditionell typ för området. Enligt dessa planer har endast Ginnlögs väg och en industrifastighet i västra delen byggts ut inom aktuellt område.</p> <p>I norr och öster gränsar området mot detaljplan för järnväg och väg 840, laga kraftvunnen 1996-04-25.</p> <p>I söder gränsar området mot detaljplan för Jurstaberg, laga kraftvunnen 2004-09-17.</p>
Tidigare diskussioner	<p>Sedan slutet av 1990-talet har diskussioner förts med kommunen om en förändring av de gällande planerna till att i stället omfatta bostäder och arbetsplatser (småindustri – hantverk). En idéskiss till ett bostadsområde togs fram 1997 av dåvarande ägare Näckebro</p>

AB. Skissen redovisade en blandning av olika typer av markbostäder och arbetsplatser. I avvaktan på att kommunen slutförde arbetet med en ny översiktplan genomfördes då ej något konkret förslag till ny detaljplan.

Kommunstyrelsens beslut Kommunstyrelsen har i beslut 2000-10-12 § 130 godkänt ett ramavtal mellan kommunen och Drott. I avtalet regleras genomförandet av en exploatering inom fastigheterna Jursta 3:5-6.

Program Ett program för detaljpaneläggning av hela Jurstaområdet upprättades och ställdes ut för samråd under 2002. Kommunfullmäktige har 2002-11-25 godkänt programmet och gett i uppdrag att upprätta detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med programmet och med beaktande av inkomna synpunkter.

## BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

### Platsen

Planområdet ligger söder om järnvägen och väg 840 samt norr om Ginnlögs väg – en framtida bostadsgata. Delar av området är bullerstört, främst mot järnvägen och väg 840 i norr.

Luftkvaliteten inom Upplands-Bro kommun är god. Överskridande av gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte komma att ske.

Planen innefattar ett område med omfattande registrerade fornlämningar.

Stora delar av området utgörs av jordbruksmark – åker och ängsmark innefattande ett antal åkerholmar, glest bevuxna och med olika storlek. Längst i öster finns en större skogbevuxen höjd. Inga särskilda naturvärden finns utpekade inom området.

Två verksamheter finns inom området, dels den ursprungliga jordbruksenheten, Jursta Gård, dels UPS, ett transportföretag.

Planområdet berörs formellt av riksintresse för friluftslivet (Mälaren och dess stränder) enligt 4 kap Miljöbalken. En avvägning har dock gjorts i kommunens översiktsplan och området har därvid lagts ut för bostads- och arbetsplatsändamål.

### Påverkan

Planområdet omfattar ca 50 ha. I gällande översiktsplan är området utlagt för bostäder och arbetsplatser. I söder gränsar det mot Jurstaberg, ett nyligen planlagt område för ca 230 bostäder. Planområdet föreslås innehålla ca 140 bostäder och ca 9.8 ha mark för småindustri. Trafiktillskottet på omgivande vägnät är relativt blygsamt. Småindustrin kan alstra viss tung trafik.

Dagvatten leds idag, via diken, till Brobäcken. Enligt planförslaget skall lokalt omhändertagande eftersträvas. Planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmark. Takytor samt mark som utnyttjas för hårdgjorda ytor (gator, parkeringar) innebär därmed ökad avrinning från området.

Planförslaget innebär en förändring av landskapsbilden.

Väsentliga miljöaspekter bedöms vara;

- Kulturmiljö/fornlämningar
- Landskapsbild
- Hantering av dagvatten
- Bullerstörningar av bostäder

#### Planen

Planförslaget är utformat så att fornlämningar inom området i princip ej berörs av kvartersmark eller andra anläggningar. Några smärre fornlämningar, bl.a. tidigare skadade, har slutundersökts respektive avses slutundersökas.

Bebyggelsen, med bostäderna av lågskalig karaktär, är i huvudsak utlagd i de lägre partierna. Större och mindre höjdparter kommer därmed fortfarande att dominera landskapet. Jursta Gårds ekonomibyggnader föreslås ersatta av radhus vilket innebär att gårdsområdet även i fortsättningen kommer att annonsera sig i landskapet.

Dagvattnet från bostadskvarter och gator tas om hand lokalt eller alternativt leds till fördröjningsdamm innan det leds vidare till Brobäcken. Inom småindustriområdena föreslås mindre dammar anordnas.

Planutformningen innebär att all tung trafik sannolikt kommer att gå via väg 840 och således inte beröra Ginnlögs väg. Planbestämmelser preciserar att verksamheter inte får innebära risker, störningar eller olägenheter för närliggande bostäder. Störningar från trafikbuller överstiger för vissa bostäder riktvärdena. Skyddsåtgärder anges i planbestämmelserna.

#### Bedömning om betydande miljöpåverkan

Området är idag planlagt för industriändamål. Planförslaget redovisar natur över hälften av planområdet, resten bostäder och småindustri. Förslaget stämmer överens med gällande översiktsplan. Ett program för området har varit föremål för samråd och godkänts. Utifrån platsens förutsättningar och planens konsekvenser gör plan- och exploateringsavdelningen bedömningen att planens genomförande med sitt innehåll av icke störande verksamheter och bostäder inte medför någon betydande miljöpåverkan.

#### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

##### Mark och vegetation

Området är till stora delar plant med några måttligt kuperade partier samt med en brantare, skogbevuxen höjd i öster. Nivåerna varierar från ca +27 utmed Ginnlögs väg till ca +38 på de högsta partierna i öster.

##### Vegetation

En översiktlig landskapsbeskrivning har gjorts av Pär Söderblom, Landskapsarkitekt LAR i februari 2002. Av den karaktäriseras om-

rådet som ett småkuperat, öppet jordbrukslandskap, dominerat av åkrar och hagmarker med en gårdsbebyggelse på en flack höjsträckning i väster och en skogbevuxen höjd i öster.

#### Geotekniska förhållanden

Enligt tidigare utredningar 1975-1976 av Sven Tyrén AB och KM AB "Översiktlig teknisk bilaga till stadsplaner för Bro industriområde", utbreder sig större områden med tjockare, relativt fasta jordlager där lera, sand och silt kan ingå. Inom dessa områden finns partier med lösare jordlager av sand, silt, grovmo och lera. Höjdpartierna består av morän och berg i dagen.

Ulf Johnson Geo AB har utfört en översiktlig geoteknisk utredning inom området. Av PM 2004-01-27 framgår att under ett ca 0,4 m tjockt mullhaltigt ytskikt är leran, under en 1-2 m tjock torrskorpa, lös – halvfast. Leran blir mot djupet siltig och övergår i lerig silt. Djupet från markytan till fastare bottenlager av friktionsjord (morän) är som mest ca 10 m. Vid bygglov bör en noggrannare geoteknisk utredning göras.

#### Radon

I samband med bygglovprövningen skall en geoteknisk undersökning, inkluderande markradon, inlämnas till bygg- och miljönämnden. Hur eventuell radonförekomst skall hanteras avgörs i samband med bygglovprövning och kommande byggsamråd.

#### Fornlämningar

Stockholms läns museum har, på uppdrag av Drott (numera Stena), genomfört en arkeologisk utredning över bl a aktuellt planområde, redovisad i ([www.lansmuseum.a.se/arkeologi/rapport01.html](http://www.lansmuseum.a.se/arkeologi/rapport01.html)) alt. Rapport 2001:23. Av den framgår att enligt Raä:s register finns elva registrerade fornlämningar inom planområdet. Därutöver har, enligt rapporten, tio tidigare oregistrerade objekt påträffats (obj 1, 3, 4-8, 15-17, ). Av dessa är tre platser för husgrunder resp. milstolpe och betecknade som oklara som fornlämningar. Objekt 1, Jursta bytomt, åtnjuter idag inget lagskydd men kommer, vid förändrad markanvändning att betraktas som fast fornlämning.

En arkeologisk förundersökning över eventuellt berörda fornlämningsområden har genomförts under maj 2005 av Arkeologikon-sult, redovisad i Rapport 2005:2032. Därefter har ytterligare förundersökning och slutundersökning genomförts, redovisad i PM 2006-07-03. Genom smärre justeringar av tidigare planskiss har gravfältet Raä 56 och skärvtensflaken Raä 140 bevarats utan ingrepp. Boplatserna Raä 143:1, Raä 286 och Raä 287 berör förhållandevis stora ytor. Även för dessa har tidigare planskiss justerats till att inte beröra fornlämningarna. Graven Raä 54 är mycket skadad, har dokumenteras och tagits bort. Objekt 73 har efter undersökning utgått. Inom Jursta bytomt, Raä 285 (inkl. objekt 91), kunde inga vikingatida eller medeltida lämningar lokaliseras. Avgränsning av bytomten respektive ev. slutundersökning kan genomföras först sedan befintliga ekonomibyggnader rivits, vilket

avses ske inför exploatering. En planbestämmelse har införts på plankartan om att detta kan ske först efter medgivande av länsstyrelsen.

I samband med förundersökningen påträffades tidigare okända gravar (86, 88, 93, 94, 95) samt två möjliga boplatslägen (97, 98), i rapporten redovisade som nyfunna objekt. Objekt 88, som berörs av förändringar (kvartersmark), har slutundersökts.

En ytterligare, kompletterande förundersökningen har gjorts av Arkeologikonsult under november 2006. Syftet var att avgränsa fornlämningen Raä 268 (Kvista bytomt) samt det vid tidigare utredning identifierade objekt 97. Förundersökningen visade att planerad exploatering i dessa avsnitt inte berör fast fornlämning.

#### Huvuddisposition

En utbyggnad redovisas norr om Ginnlögs väg som komplement till den nyligen planlagda utbyggnaden söder om vägen. Utbyggnaden inom Jursta Gård planeras för såväl bostäder som arbetsplatser. Den utbyggda Ginnlögs väg kommer därmed att vara "pulsåder" genom Jurstaområdet. Från huvudsakligen denna väg utgår det lokala gatenätet. Avsikten är att skapa ett naturnära boende i gammal kultur- och jordbruksbygd med goda tillfällen till rekreation. Närheten till Bro samhälle erbjuder samtidigt en bra basservice i form av skolor, butikscentrum och pendeltågsstation.

Det småkuperade landskapet, med sin vegetation och fornminnen är viktiga element som varit utgångspunkt för disposition av kvartersmark och gator. Stora delar av området har bibehållits som naturmark, bl a med hänsyn till de kulturhistoriska lämningarna.

Bostadsbebyggelsen är organiserad i två delområden, ett i västra delen kring den gamla gården och ett i östra delen, bägge med tillfarter från Ginnlögs väg. I västligaste delen och i delen närmast väg 840 har två områden för småindustri/hantverk lagts ut. Området är måttligt exploaterat med stora naturmarksområden bevarade.

#### Bostäder

Inom området finns idag den gamla gården, Jursta gård, med bostads- och ekonomibyggnader. Den föreslagna bostadsbebyggelsen består dels av friliggande villor, dels av radhus. Villatomterna är i genomsnitt ca 1000 kvm. Minsta tomtstorlek är 850 kvm. Tomterna avses säljas med äganderätt. Inom kvarteret för radhus illustreras ca 30 bostäder. Totalt redovisas ca 140 bostäder inom området.

Den gamla gården, Jursta, ges en mycket stor tomt, allt i avsikt att bevara dess kulturhistoriska värde. Tomten inkluderar dels Jursta gårds bytomt, dels intilliggande gravfält väster därom. Med hänsyn till det kulturhistoriska värdet ges ingen byggrätt på detta område fränsett över ett område kring och sydväst om den befintliga, nyare huvudbyggnaden samt för två, äldre befintliga byggnader.

Utemiljö	<p>En stor del av naturmarken sparas från bebyggelse. Endast ca två tredjedelar av planområdet upptas av kvartersmark respektive mark för gator. Många av tomterna gränsar mot naturmark. Området erbjuder därför en god utemiljö.</p>
Offentlig och kommersiell service	<p>Med ca 140 bostäder inom området innebär utbyggnaden ett befolkningstillskott om ca 350 personer. Detta innebär på lång sikt ungefär 25 barn i åldrar 0-5 år och sju barn per årskull i åldrar 6-15. Under ett första skede och vid en snabb utbyggnad kan antalet barn komma att vara något högre.</p> <p>Förskolor och skolor (F-9) finns i anslutning till Bro centrum, ca två kilometer från planområdet. En förskoletomt reserveras centralt inom planområdet. Vid Bro centrum finns dagligvarubutiker, bank, post, apotek, vårdcentral mm. Något längre bort, vid avfarten från E 18, finns varuhuset E18 BRO som även innehåller dagligvaruhandel. En tomt för en kiosk/närlivsbutik har lagts ut invid Ginnlögs väg inom det nyligen planlagda Jurstaberg.</p>
Skyddsrum	<p>Planområdet ingår ej i, av kommunen tillsammans med länsstyrelsen, fastställt område där skyddsrum skall finnas.</p>
Gator och trafik	<p><u>Gatunät</u> Centralt genom Jurstaområdet går idag Ginnlögs väg. Varifrån huvuddelen av det lokala vägnätet inom Jurstaberg och Jursta Gård utgår. Den nås via väg 840, dels över den nya Kvistabron, dels via en anslutning vid Bro-Bålsta golfklubb. Väg 840 ansluter till Bro trafikplats på E 18 ca två kilometer norr om området. I fortsättningen av Ginnlögs väg österut finns en anslutning (Assurs väg) till infartsparkering vid Bro station.</p> <p>Två nya tillfarter till Jursta Gård anordnas från Ginnlögs väg enligt plan för Jurstaberg. Tillfarterna utformas som rondeller, dels som en tydlig och orienterande markering av korsningarna, dels som en hastighetsbegränsande åtgärd. Ginnlögs väg byggs samtidigt om med en smalare sektion och förses med gång- och cykelbana på norra sidan.</p> <p>Nuvarande väg 902 avses på avsnittet mellan Kvistaberg och Brogård läggas om till ett nytt, västligare läge enligt nyligen genomförd planläggning.</p> <p><u>Gång- och cykelvägar</u> Utmed Ginnlögs väg byggs, enligt detaljplanen för Jurstaberg, en gång- och cykelväg. Denna byggs även vidare österut med en förbindelse till pendeltågsstationen i Bro. Tillfarterna till varje delområde kompletteras med gångvägar in i områdena. På bostadsgatorna inom delområdena samsas de olika trafikslagen.</p>

**Kollektivtrafik** Bro station trafikeras med pendeltåg (Bålsta – Västerhaninge) med halvtimmestrafik till Bro - Bålsta. Avståndet till Bro station är ca två kilometer från planområdet. Låssavägen trafikeras av buss 556 Den har låg turtäthet och går främst morgon och kväll. Avsikten är att denna busslinje, när området är utbyggt, kan dras via Ginnlögs väg och via Bro-Bålsta golfbana till väg 840. Därmed skulle gångavstånd från bostäderna till busshållplats vara max 300 meter.

**Parkering** All parkering sker inom kvartersmark, dimensionerad för två platser per villatomt och två platser per radhustomt plus gästplatser.

**Teknisk försörjning** Vatten och avlopp  
Huvuddelen av planområdet, västra delen, ansluts till kommunens ledningsnät i en anslutningspunkt nordost om väg 840. Den östligaste delen ansluts i en anslutningspunkt strax öster om Kvistavägen via gemensam, kommande ledning från Jurstaberg. Befintliga ledningar från golfbanan och industrimarken i väster ansluts via pump till föreslaget system. På grund av terrängen kommer vissa bostadstomter inom området att behövas pumpas.

Dagvatten

Se nedan under Miljökonsekvenser.

Värme

Bebyggelsen avses anordnas med vattenburet värmesystem.

El

E.ON är elleverantör. Elförsörjningen sker via befintlig jordkabel utmed Ginnlögs väg.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Nollalternativ

I Översiktsplan 2000 för Upplands-Bro har Jursta redovisats som ett lämpligt område för utbyggnad av Bro samhälle. En avvägning har därvid skett mot olika allmänna intressen. För planområdet gäller idag formellt detaljplaner för industriändamål – även om genomförandetiden gått ut. Ett nollalternativ, som innebär att dessa planer genomförs, skulle innebära en kraftig förändring av miljön. En ändring av dessa planer till en markanvändning för bostäder och småindustri enligt nu aktuellt förslag, innebär en småskalig utbyggnad och möjligheter till ett betydligt större hänsynstagande till landskapet och de kvaliteter som finns i området, inte minst ur kulturhistorisk synvinkel. Den är därmed ett från miljösynpunkt bättre alternativ.

### Landskap

En översiktlig landskapsbeskrivning, daterad februari 2002, har upprättats av Pär Söderblom, Landskapsarkitekt LAR. Den redovisar landskapsbild, topografi och avvattning, markförhållanden samt vegetation och djurliv.



I beskrivningen karaktäriseras området som ett småkuperat, öppet jordbrukslandskap, dominerat av åkrar och hagmarker med en gårdsbebyggelse på en flack höjdsträckning i väster och en skogbevuxen höjd i öster.

#### Hydrologi, dagvatten

Planområdet ligger strax utanför föreslaget vattenskyddsområde för Mälaren. Dagvattnet rör sig mot nordost genom planområdet. Det har därefter sin avrinning via Brobäcken till Mälaren vid Kvis-  
tabergsviken – Brofjärden. De grunda vikarna vid fjärden, framför allt vid Broängarna, är klassificerade som ekologiskt känsliga recipienter. Detta vattenområde är Natura 2000-område med mycket höga naturvärden.

#### Konsekvenser av föreslagen utbyggnad

Vattenrörelserna anpassas till det naturliga avrinningssystemet. Det dagvatten som alstras inom området tas om hand enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) där så är möjligt. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor inom tomtmarken infiltreras lokalt. Avvattning från villagatorna tas om hand i infiltrationsbrunnar och ledningar vilka därefter avleds till öppna diken där vatten kan infiltrera och föroreningar fastläggas. En sedimenteringsdamm för rening av dagvattnet från huvuddelen av området avses anordnas centralt, innan utloppet till Brobäcken.

De västra och centrala delarna av planområdet är flacka med marknivåer mellan ca +27 och ca +25,5. För denna del avleds dagvattnet norrut där en dagvattendamm för utjämning och sedimentering anläggs med en vattenyta på ca +23. Från dammen avleds vattnet vidare via ett dike till en trumma D600 under vägen norr om området med en vattengångsnivå in +21,55 och ut + 21,25. Härifrån avrinner vattnet vidare mot Brobäcken. Nivåskillnaden mellan planerad damm och marknivå vid planerad bostadsbebyggelse på drygt två meter säkerställer en bra avvattning av området.

Östra delen av exploateringsområdet är något mer kuperad. Marken varierar mellan ca +28 och ca +25. Denna del avvattnas åt öster mot en i samband med planområdet Jursta Berg planerad utjämnings- och sedimenteringsdamm med en planerad vattennivå på ca + 20. Denna nivåskillnad säkerställer en bra avvattning av området.

Industriområdet norr om bostadsområdena ligger på nivån ca + 23 till ca +22,5. Detta avvattnas till diket under vägen med nivån +21,55. Rening och fördröjning av dagvattnet inom industriområdet ligger på varje fastighetsägare.

Med föreslagna åtgärder bedöms utbyggnaden av området inte komma att innebära någon negativ inverkan på Brobäcken och Natura 2000-området.

#### Vegetation

Området innehåller sparsamt med vegetation utom inom höjdparti-  
et i den östra delen som innehåller gran- och tallskog samt håll-

markstallskog på de högsta partierna. I övrigt finns gles, blandad löv- och tallvegetation på de mindre höjderna inom området.

#### Konsekvenser av föreslagen utbyggnad

Ambitionen har varit att i hög grad anpassa gator och bostadskvarter till terräng och vegetation. Exploateringen är måttlig. Totalt sett är endast ca två tredjedelar av framför allt åker- och hagmark ianspråktagna för gator och tomtmark.

#### Skogsbruk

Planområdet innehåller endast marginellt skogsbruksmark. Skogsmarken består huvudsakligen av hållmarkstallskog med mycket liten avkastning. Ur skogsbrukssynvinkel har marken därför ett lågt värde.

#### Konsekvenser av föreslagen utbyggnad

Med föreslagen utbyggnad tas ingen del av skogsmarken i anspråk för bebyggelse.

#### Landskapsbild

Planområdet utgör en del av ett större, jordbruks- och kulturlandskap, till viss del avgränsat av järnvägen och väg 840. Gårdsbebyggelsen, Jursta gård, på en svag höjdsträckning annonserar sig i landskapet. I planområdets östra del finns en markant, skogbevuxen höjd.

#### Konsekvenser av föreslagen utbyggnad

I och med att området bebyggs förändras landskapsbilden, inom området. Bostadsbebyggelsen inom gården, på sin höjdrygg, bibehålls dock tillsammans med ett stort område inkluderande kulturhistoriska lämningar. Ekonomibyggnaderna ersätts av radhuslängor av liknande skala och omfattning. Gårdstomten, med sin bebyggelse, bibehåller således delvis sin karaktär och annonsering i landskapet även om omgivningen delvis förändras.

#### Friluftsliv och rekreation

Planområdet berörs formellt av riksintresse för friluftslivet (Mälaren och dess stränder) enligt 4 kap Miljöbalken. En avvägning har dock gjorts i kommunens översiktsplan och området har därvid lagts ut för bostads- och arbetsplatsändamål.

Områdets läge innebär goda möjligheter till rekreation och det är även en av de stora kvaliteterna för de planerade bostäderna. Närhet till skogs- och naturområden samt till Mälaren och dess stränder ger mycket goda möjligheter till strövtåg, promenader, skridsko- och skidåkning, båtliv, mm. Intill området finns en golfbana, Bro-Bålsta golfklubb. Ytterligare golfbanor finns och planeras i planområdets närhet inom kommunen. De kulturhistoriska lämningarna inom området ger det dessutom en extra kvalitet. Planerade gångstråk och stigar inom området och i omgivningen ger goda möjligheter till rekreation och promenader.

Konsekvenser av föreslagen utbyggnad

Jämfört med nuvarande markanvändning för jordbruksändamål kommer den bevarade naturmarken med de kulturhistoriska lämningarna att bli mer tillgänglig genom vägar och gångstråk.

## Luft

Vid bedömning av effekter på hälsa används som indikatorer främst kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), men också koloxid (CO), kolväten och partiklar. Enligt förordningen (NFS 2006:3) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns gränsvärden för följande ämnen; kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar.

Luftsituationen i Bro är god. De luftföroreningar som finns härstammar i stor utsträckning från utsläpp utanför kommunens gränser.

Konsekvenser av föreslagen utbyggnad

Halterna inom planområdet bedöms understiga riktvärdena.

Planområdets läge på cykelavstånd till Bro samhälle och pendeltågsstation och med möjlighet för en god bussförsörjning av området gör att bilanvändningen kan begränsas. Dessutom finns en infartsparkering vid stationen.

## Buller

Trafikbuller

Regeringen har fastställt riktvärden för trafikbuller. Enligt dessa skall bostadshus, vid fasad ha en ekvivalent ljudnivå understigande 55 dB(A) och en maximal nivå understigande 70 dB(A). Inomhus gäller ekvivalentnivån 30 dB(A) och maxnivån 45 dB(A). Planområdet berörs av trafikbuller från dels Ginnlögs väg och Kvistavägen, dels från väg 840 och järnvägen.

Planområdet innehåller ca 140 bostäder. Området söder om Ginnlögs väg kommer att innehålla ca 150 bostäder med utfart mot vägen. Ginnlögs väg är i väster ansluten till väg 840 och i öster till Kvistavägen. Trafiken från och till bostäderna beräknas fördela sig på ungefär hälften västerut och hälften österut på Ginnlögs väg. Den bedöms därmed få högst ca 700 fordon per dygn åt vardera hållet varav max 5% tung trafik. Kvistavägen har beräknats få högst ca 6000 fordon per dygn

En översiktlig trafikbullerberäkning enligt Naturvårdsverkets modell har gjorts utifrån dessa förutsättningar. Beräkning har skett för bostäder i det östligaste delområdet, dels de som ligger närmast Ginnlögs väg, dels de bostäder som ligger närmast Kvistavägen. Resultatet visar för de förstnämnda en ekvivalentnivå om 48 dB(A) och en maxnivå om 74 dB(A). Rekommenderad ekvivalentnivå underskrids således medan maxnivån överskrids för några bostäder närmast anslutningen till Ginnlögs väg. För bostäder mot Kvistavägen visar resultatet en ekvivalentnivå om 54 dB(A) och en

maxnivå om 68 dB(A). Rekommenderad nivå underskrids således för dessa bostäder.

Trafikbullret från väg 840 och järnvägen redovisas i rapport 31-04414-A, 2006-10-25 från ÅF-Ingemansson AB. Av den framgår att samtliga bostadshus, utom åtta av de föreslagna radhusen, får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. Dessa åtta radhus får utmed fasaden mot bullerkällan, och norr, en ekvivalentnivå om 56-60 dB(A). Med illustrerad byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning där boningsrum placeras mot andra fasader än norrfasad, kan riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid boningsrummen innehållas. Uteplatser, eventuellt även kompletterade med skärmar, kan med fördel anordnas på den skyddade sydsidan vilket innebär att högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalentnivå kan innehållas vid samtliga boningsrum och uteplatser för samtliga bostadshus. En särskild planbestämmelse i dessa avseenden har införts på plankartan. Denna lösning är således ett undantag från de generella riktlinjerna som gäller för buller. Undantaget motiveras av gynnsamma solljusförhållanden (den tysta sidan ligger i söder och väster där uteplatser naturligt är att föredra), av att det endast berör ett fåtal radhuslägenheter av det totala antalet bostäder (vilka i sin tur utgör skydd för bakomliggande bostadshus) samt av att planområdet i övrigt innehåller stora ytor naturmark så att närrecreation med fördel kan ske även utanför tomtmarken.

Bägge föreslagna småindustriområden ligger i anslutning till bostadskvarter. En bestämmelse föreslås därför som innebär att verksamheten inom områdena inte får medföra risker, störningar eller olägenheter för bostäderna. För föreslagna bostäder närmast befintlig småindustri (transportföretag) föreslås en bestämmelse att plank skall uppföras som skydd mot främst ljus men även buller.

#### Markföroreningar

I kommunens inventeringar finns inga uppgifter om ev. förekomst av förorenad mark i Jursta Gårdsområdet.

#### Elektriska och magnetiska fält

Området berörs inte av ledningar som innebär risker i form av elektriska eller magnetiska fält.

#### RISK

Enligt Länsstyrelsens i Stockholms län policy, skall risksituationen vid exploatering inom 100 meter från transportled för farligt gods bedömas.

Järnvägen norr om planområdet är, enligt länsstyrelsen rekommenderad som primär led för farligt godstransporter. Lokal skyltning anvisar tung trafik (vilket kan innebära farligt godstransporter (sekundär)) till Ginnlögs väg österut (delen öster om planområdet)

via Kvistavägen istället för via Enköpingsvägen genom Bro samhälle.

Föreslagen bostadsbebyggelse ligger mer än 100 meter och föreslagna småindustrilokaler ligger mer än 45 meter från järnvägen. Från Kvistavägen ligger närmsta byggrätt för villabebyggelse 45 meter från vägen. Endast två byggrätter ligger inom 75 meter från vägen. Inga reguljära bensintransporter går Kvistavägen – Ginnlögs väg österut. Planförslaget bedöms vara förenligt med riktlinjerna i Länsstyrelsens rapport och någon mer ingående riskanalys har inte bedömts erforderlig.

## AVFALL OCH ENERGI

### Avfallshantering

För villorna sker sophämtning på konventionellt sätt vid varje tomt. För radhusen sker sophämtning från gemensamma soputrymmen.

Närmaste kretsloppscentral finns vid Skällsta industriområde, strax nordost om planområdet. Ett område för en miljöstation har lagts ut invid Ginnlögs väg i östra delen av Jurstaberg. En miljöstation finns dessutom vid Bro centrum.

### Energiförsörjning

Byggnader skall förses med vattenburen värme.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år från det detaljplanen vinner laga kraft.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Underlag för detaljplanen har tagits fram av Magnus Westlund, Westlund Arkitektkontor AB på uppdrag av Stena. Från exploatören har Kenneth Haukås medverkat. Projektledare har varit Bo Hedberg, Bo Konsult. Gatuprojektering har gjorts av Kurt Pettersson, Structor AB och VA-projektering av Lena Alsheden, Tyréns Infrastruktur AB. Från kommunen har Ulf Hedström, Jonny Hellman, Lasse Pettersson och Eilert Söderlund medverkat.

---

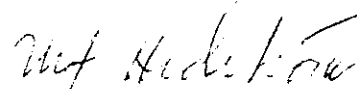
Upprättad i april 2006, rev. 2007-01-03, rev 2007-02-01, rev 2007-05-09.

Plan- och exploateringsenheten



Emelie Grind

Verksamhetsansvarig planarkitekt



Ulf Hedström

Planarkitekt